

CONFORMITÉ DES OFFRES PUBLIÉES SUR AIRBNB ET VRBO

EXTRACTION DES DONNÉES
FÉVRIER ET MARS 2025

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	3
MÉTHODOLOGIE	3
Caractéristiques des données AirDNA consultées	3
Caractéristiques des données relatives à l'enregistrement auprès de la CITQ des établissements d'hébergement touristique extraites de l'API du MTO et du SIT	4
Conformité primaire	4
Conformité secondaire	4
Limites de l'analyse de la conformité selon la méthodologie actuelle	5
DIFFÉRENCES ENTRE L'ANALYSE DE FÉVRIER 2024 ET DE FÉVRIER 2025	6
PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT COLLABORATIF SUR AIRBNB SI L'OFFRE EST PUBLIÉE DE MANIÈRE CONCOMITANTE SUR VRBO	7
PORTRAIT DE LA CONFORMITÉ PRIMAIRE	13
LA CONFORMITÉ SECONDAIRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU QUÉBEC	16
Conformité des établissements de résidence principale	16
Conformité des établissements d'hébergement touristique général	18
Concordance régionale entre l'offre sur les plateformes et l'enregistrement auprès de la CITQ	20
Récapitulatif des offres d'hébergement touristiques potentiellement non conformes	22
CONCLUSION	23

CONTEXTE

Cette analyse fait suite à celle publiée au printemps 2024. Elle a été effectuée à partir de données extraites en février et mars 2025. Bien que la méthodologie ait subi quelques modifications cette année, rendant imparfaite la comparaison avec les années précédentes, ce portrait illustre que les derniers resserrements législatifs et réglementaires en matière d'hébergement touristique ont permis de maintenir le taux de conformité des offres diffusées de manière simultanée sur les plateformes Airbnb et Vrbo.

MÉTHODOLOGIE

Afin de faire le suivi de la mise en œuvre de la *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT) et de la conformité des offres d'hébergement touristique publiées sur des plateformes numériques transactionnelles, le ministère du Tourisme (MTO) a développé une méthodologie s'appuyant sur l'information fournie par AirDNA, une source de données tierce.

AirDNA est un fournisseur commercial de données sur l'hébergement touristique de courte durée. Il ne tire pas ses données directement des plateformes en ligne, mais utilise plutôt la technique du balayage des données accessibles publiquement (communément appelé « *scraping* »). Le *scraping* est reconnu dans la recherche sur le phénomène de l'hébergement collaboratif comme étant approprié pour en dresser un portrait lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir les données officielles des fournisseurs.

Afin de vérifier la conformité des offres d'hébergement, un croisement avec les données d'enregistrement des établissements d'hébergement de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) a été effectué. Cette analyse a permis d'établir une concordance entre ces données compilées par la CITQ et les informations recensées dans les offres publiées sur les plateformes numériques.

Certains paramètres ont également été établis, lesquels sont détaillés ci-dessous, afin de valider le taux de conformité des offres d'hébergement touristique.

Caractéristiques des données AirDNA consultées

- Données AirDNA extraites le 13 mars 2025;
- Offres d'hébergement publiées sur Airbnb seulement ou sur Airbnb et Vrbo de manière simultanée;
- Offres d'hébergement ayant été balayées en février et mars 2025 (donc visibles et disponibles à la location);
- Offres dont la location est permise en courte durée, soit 31 jours ou moins (portée de la LHT);
- Offres d'hébergement louées au moins une journée en février 2025 (nouvelle condition ajoutée par rapport à l'étude précédente), ce qui permet de s'assurer que l'établissement était dûment en activité durant la période ciblée.

Caractéristiques des données relatives à l'enregistrement auprès de la CITQ des établissements d'hébergement touristique extraites de l'API du MTO et du SIT

- Données de l'API (interface de programmation automatisée) du MTO (ministère du Tourisme), pour vérification des numéros d'enregistrement : extraction du 18 mars 2025;
- Données du système d'information touristique (SIT, un répertoire des entreprises touristiques au Québec) : extraction du 5 mars 2025;
- Exclusion des données concernant les campings et les pourvoiries.

Conformité primaire

La conformité primaire est vérifiée lorsque les deux paramètres suivants sont respectés :

- La concordance simple est constatée entre un numéro d'enregistrement balayé par AirDNA et le numéro d'enregistrement de la base de données de l'API du MTO.
- La conformité de l'enregistrement est confirmée après vérification dans la liste de concordance extraite de l'API.

Conformité secondaire

La conformité primaire ne permettant pas de statuer si un certificat d'enregistrement est utilisé en accord avec les caractéristiques propres à l'enregistrement, des éléments supplémentaires doivent être traités dans l'analyse pour établir la conformité secondaire. Par exemple, les paramètres suivants doivent être évalués :

- Un certificat d'enregistrement pour une résidence principale ne doit pas être utilisé pour plus d'une unité d'hébergement.
- Un certificat d'enregistrement pour un établissement d'hébergement touristique général ne doit pas être utilisé pour un nombre d'unités supérieur à la capacité déclarée lors de l'enregistrement.
- L'offre d'hébergement présente sur les plateformes correspond à la région touristique déclarée lors de l'enregistrement (nouvelle condition ajoutée par rapport à l'étude précédente).

Limites de l'analyse de la conformité selon la méthodologie actuelle

Selon la méthodologie actuelle, l'analyse de la conformité permet de faire un portrait des tendances générales de l'offre d'hébergement touristique sur deux plateformes assujetties à la LHT. Rappelons que la méthodologie demeure évolutive. Ainsi, en guise d'exemple, la présente analyse (qui est aussi la plus récente) englobe plus de genres d'établissements que la précédente, ce qui augmente par conséquent le nombre potentiel de cas non conformes. Nous jugeons cependant que l'étude initiale et la mise à jour élaborée ici demeurent comparables.

Voici les limitations qui doivent être considérées à la lecture des résultats présentés dans ce document :

- L'approche utilisée est évolutive, c'est-à-dire qu'elle se construit de manière incrémentale selon l'information dont nous disposons, et ces gains contribuent à diminuer la marge d'erreur tribunaire des connaissances à notre portée. Nous travaillons avec des données publiques et avec de l'information administrative, à savoir les enregistrements des établissements touristiques qui relèvent de la responsabilité de notre ministère. Nous n'avons accès à aucune information de nature nominative provenant d'autres ministères ou d'autres organismes, qu'ils soient publics ou privés, puisque le MTO ne dispose pas de pouvoirs d'inspection ni d'enquête. Cette responsabilité incombe à Revenu Québec.
- Les données utilisées proviennent d'une source tierce et sont extraites de l'information publique présente sur les plateformes Airbnb et Vrbo. Toutefois, rien ne permet de croire qu'il s'agisse d'une limite significative. Nous jugeons que la qualité de cette base de données est suffisamment acceptable pour faire des constats pertinents.
- Les données publiques recueillies par AirDNA ne permettent pas de géolocaliser de manière exacte les propriétés ni d'avoir accès de manière précise à l'adresse des établissements d'hébergement touristique, ce qui constitue un frein pour l'analyse de la conformité secondaire, laquelle utilise l'adresse physique.
- Pour le moment, seule Airbnb a mis en place une manière uniforme de déclarer les numéros d'enregistrement dans un champ réservé à cet effet, ce qui facilite l'analyse de la correspondance entre le numéro d'enregistrement de la CITQ et les numéros déclarés par les propriétaires dans leur annonce. Il n'est donc pas possible de brosser un portrait global des unités d'hébergement, car les numéros d'enregistrement sur Vrbo sont en format texte et se trouvent à plusieurs endroits non standardisés.
- Les données AirDNA ne couvrent qu'Airbnb et Vrbo. Nous ne sommes pas en mesure d'effectuer actuellement le même portrait pour les autres plateformes.
- Le portrait actuel est celui en date du 13 mars 2025 pour des offres accessibles au mois de février 2025.
- Les constats faits dans le cadre de cette étude reposent sur une **présomption simple de conformité**, c'est-à-dire un portrait partiel fait à partir des informations accessibles. Seule une enquête en bonne et due forme permettrait de juger de la conformité officielle des établissements d'hébergement, en vertu de la LHT. Cette responsabilité incombe à Revenu Québec.

DIFFÉRENCES ENTRE L'ANALYSE DE FÉVRIER 2024 ET DE FÉVRIER 2025

Comme mentionné précédemment, la méthodologie des deux études est comparable, bien que certains éléments d'analyse aient été améliorés.

- Nous avons vérifié la conformité des offres d'hébergement touristique au cours du mois de février et non au cours des 12 derniers mois. Ceci permet de nous assurer de la validité de l'enregistrement au moment où est rendue disponible l'offre sur les plateformes. La méthode précédente incluait des offres d'établissements non disponibles pour la location au moment de l'analyse, ce qui diminuait la précision de la vérification et surestimait le nombre de propriétés en activité. Nous nous concentrons désormais uniquement sur les offres liées à des établissements d'hébergement touristique qui ont été loués durant la période étudiée, ce qui confirme que ceux-ci étaient bien disponibles à la location.
- Tous les types de locations (logement complet, chambre privée et chambre partagée) sont désormais inclus dans l'analyse.
- L'analyse a maintenant été élargie à tous les genres d'établissements de la catégorie des établissements d'hébergement touristique général (et ne concerne plus seulement les résidences de tourisme), ce qui permet de couvrir l'entièreté de l'offre (à l'exception des campings et des pourvoiries).
- Un élément de concordance géographique a été ajouté, soit celui entre la région touristique de l'enregistrement et celle de l'offre indiquée sur les plateformes.

Ces modifications apportées à notre méthodologie découlent d'une meilleure compréhension du marché et de nouvelles observations émanant de nos travaux avec les sources de données utilisées. La disponibilité d'outils technologiques mis en place par le MTO, comme l'API, ainsi que l'utilisation des données du SIT offrent de nouveaux angles d'analyse.

Cela nous permet d'avancer dans la compréhension des dynamiques de l'hébergement touristique sur les plateformes numériques. Il s'agit d'une avancée notable par rapport à la période précédant la mise en place des nouvelles dispositions de la LHT. Nous pouvons maintenant mieux documenter la conformité de la grande majorité de l'offre d'hébergement touristique au Québec.

PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT COLLABORATIF SUR AIRBNB SI L'OFFRE EST PUBLIÉE DE MANIÈRE CONCOMITANTE SUR VRBO

Il y avait, en date du 13 mars 2025 :

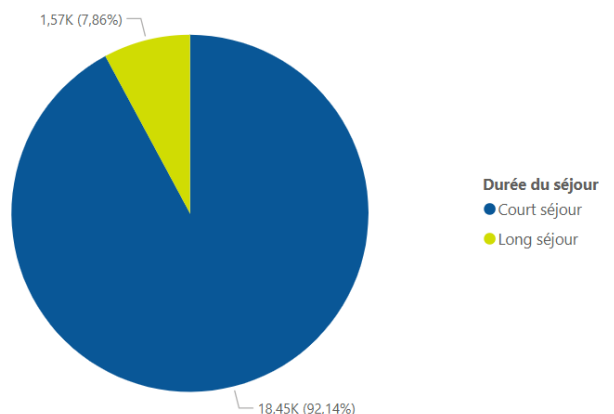
- 24 324 offres concomitantes sur Airbnb et Vrbo, disponibles au moins une journée dans les 12 derniers mois;
- 20 026 offres concomitantes sur Airbnb et Vrbo, disponibles au moins une journée entre le 1^{er} et le 28 février 2025;
- 18 452 offres concomitantes sur Airbnb et Vrbo, louées au moins une journée entre le 1^{er} et le 28 février 2025 et qui sont assujetties à la LHT (location de courte durée).

Des 18 452 offres disponibles sur les deux plateformes, visibles au public, pour un établissement d'hébergement touristique loué au moins une fois en février, la répartition entre la catégorie des offres d'hébergement touristique assujetties à l'enregistrement (31 jours et moins) et les locations de longue durée (plus de 31 jours) est illustrée dans le Graphique 1¹.

Graphique 1
Répartition des unités par durée minimale de location

Séjour minimum des annonces publiées

🔍 📄 ⋮

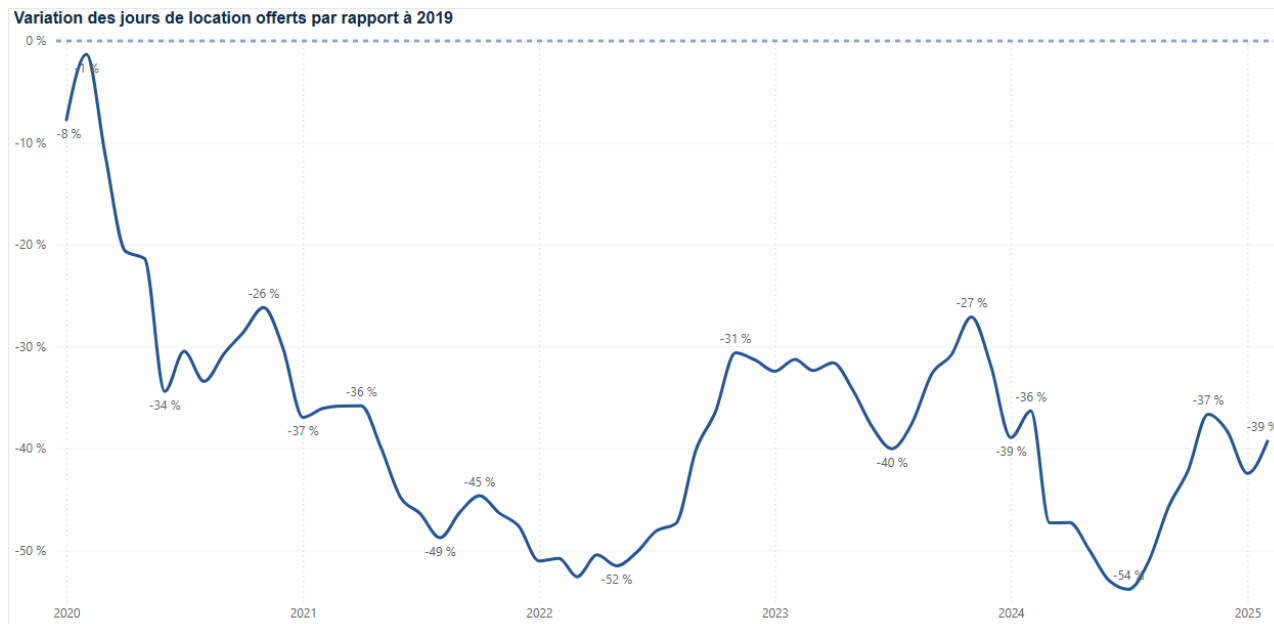


Lorsque cette répartition est étudiée par région, il appert que la part d'hébergement de longue durée est grandement variable, mais plus importante à Montréal (12 %), sur la Côte-Nord (24 %), au Saguenay–Lac-Saint-Jean (11 %) et en Outaouais (9 %).

¹Fait à noter : la très grande majorité des offres de « longue durée » requièrent une réservation d'une durée minimale de location de 31 jours dans les données AirDNA. Or, la Loi stipule que ce sont les séjours de 31 jours et moins (donc moins de 32 jours) qui sont assujettis à la LHT. Néanmoins, elles ne sont pas considérées dans la présente analyse, car nous jugeons que ces offres appartiennent logiquement à la location de longue durée (officiellement, des séjours de 32 jours et plus).

Le prochain graphique permet d’apprécier la diminution des unités offertes à Montréal depuis 2020, et ce, par rapport aux résultats de 2019. Le graphique met en évidence qu’à compter de 2023, deux baisses marquées de l’offre de location sont survenues à deux périodes clés du resserrement du cadre législatif et réglementaire en hébergement touristique, soit en mars 2023 et en septembre 2024.

Graphique 2
Variation annuelle de l’offre par rapport à 2019 pour la région de Montréal

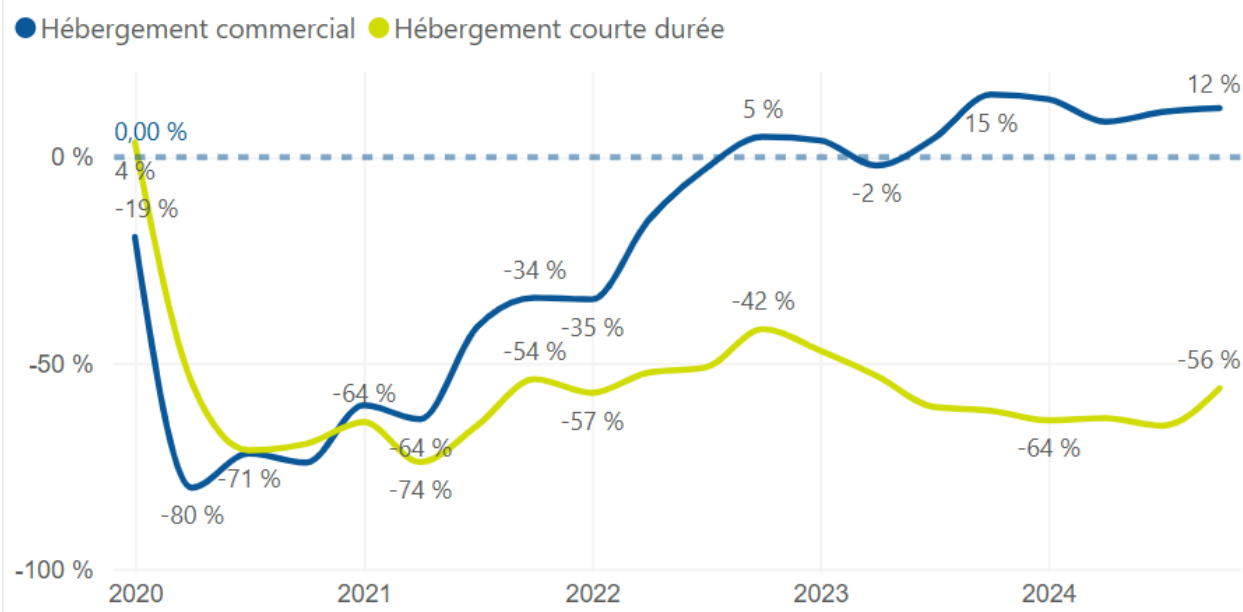


Il y a donc eu une forte baisse de l’offre d’hébergement de courte durée à Montréal durant la pandémie. Toutefois, celui-ci ne s’est pas résorbé lors de la reprise des activités touristiques, au moment dit du « retour à la normale » postpandémique, alors que ce fut le cas pour l’hébergement commercial² (hôtellerie). Le graphique présenté à la page suivante permet d’ailleurs de l’illustrer de façon éloquent.

² Les termes « hébergement commercial » et « hébergement touristique de courte durée » ne sont pas des termes officiels prévus par la LHT et le Règlement sur l’hébergement touristique, mais bien des agrégations basées sur des regroupements historiques.

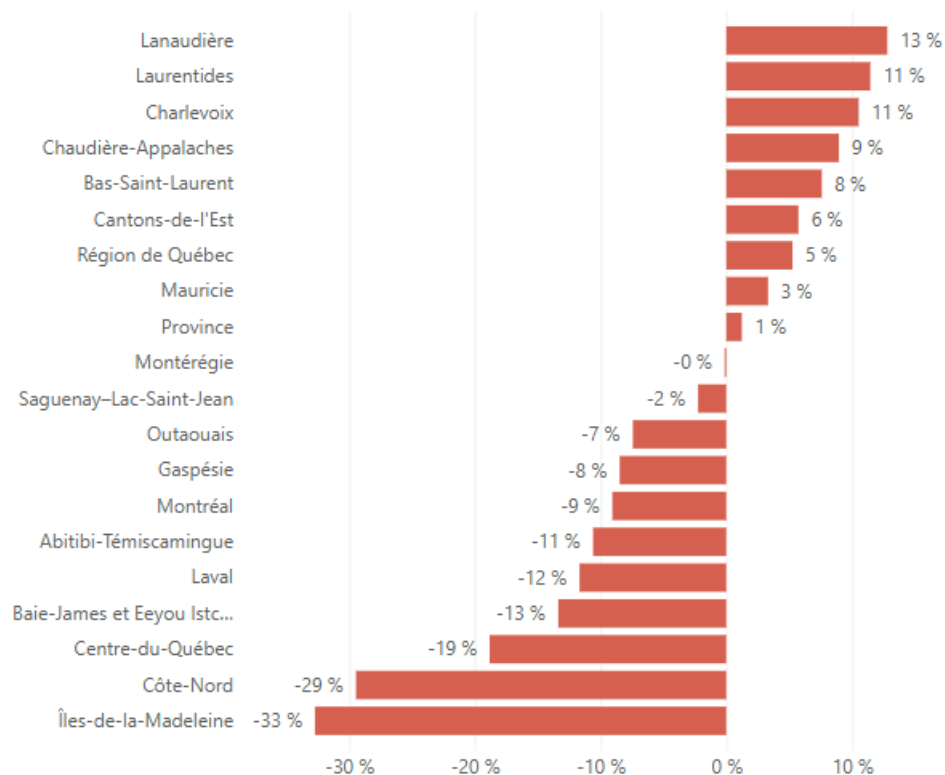
Graphique 3
Évolution de la demande postpandémique à Montréal selon le type d'hébergement

Variation de l'hébergement commercial et de l'hébergement courte durée par rapport à 2019



Il semble donc qu'un resserrement de l'offre et de la demande se soit produit à Montréal pendant la pandémie. À cela s'ajoute un changement majeur survenu dans le marché et attribuable au retrait de nombreuses propriétés, conséquence des modifications apportées à la LHT et du resserrement de la réglementation, particulièrement au niveau municipal. Ce phénomène est illustré par la variation annuelle de l'offre observée dans la majorité des régions du Québec, comme le montre le graphique ci-dessous.

Graphique 4
Variation annuelle de l'offre du nombre de jours par unité, par région, entre janvier et décembre 2024

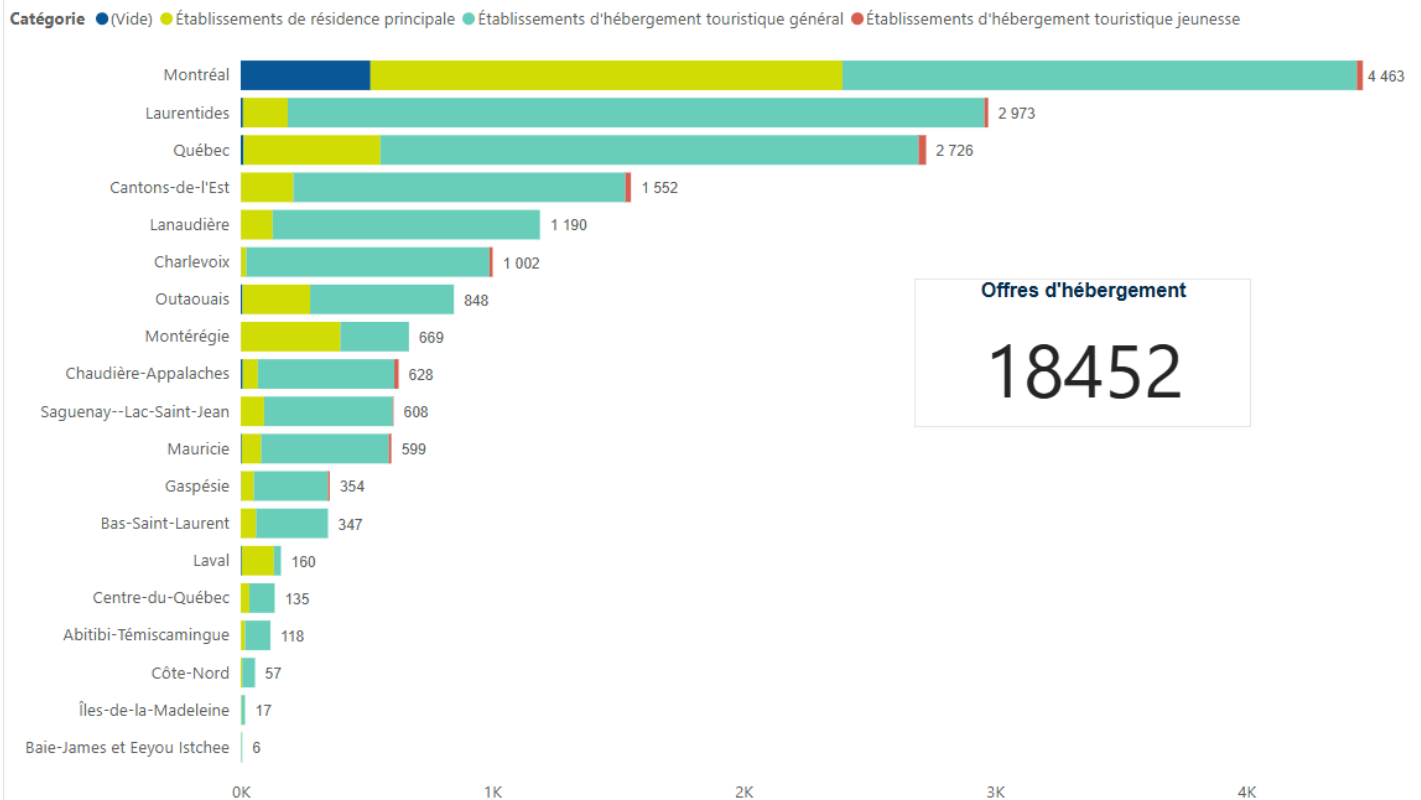


On observe une baisse notable du nombre de jours disponibles à la location dans plusieurs régions, dont Montréal, tandis qu'une hausse, parfois marquée, est constatée dans des régions réputées pour la villégiature. Ces tendances suggèrent une dynamique différente entre les grands centres urbains et les régions périphériques prisées pour la location de chalets.

Le portrait des unités disponibles en février 2025, toutes catégories confondues, assujetties à la LHT par région se retrouve dans le graphique de la page suivante.

Graphique 5
Répartition régionale de l'offre assujettie à la LHT, par région
(Note : la catégorie « vide » regroupe les offres pour lesquelles aucune correspondance n'a été trouvée avec un numéro d'enregistrement de la CITQ ou pour lesquelles le numéro d'enregistrement était manquant.)

Offre, par région et catégorie d'hébergement

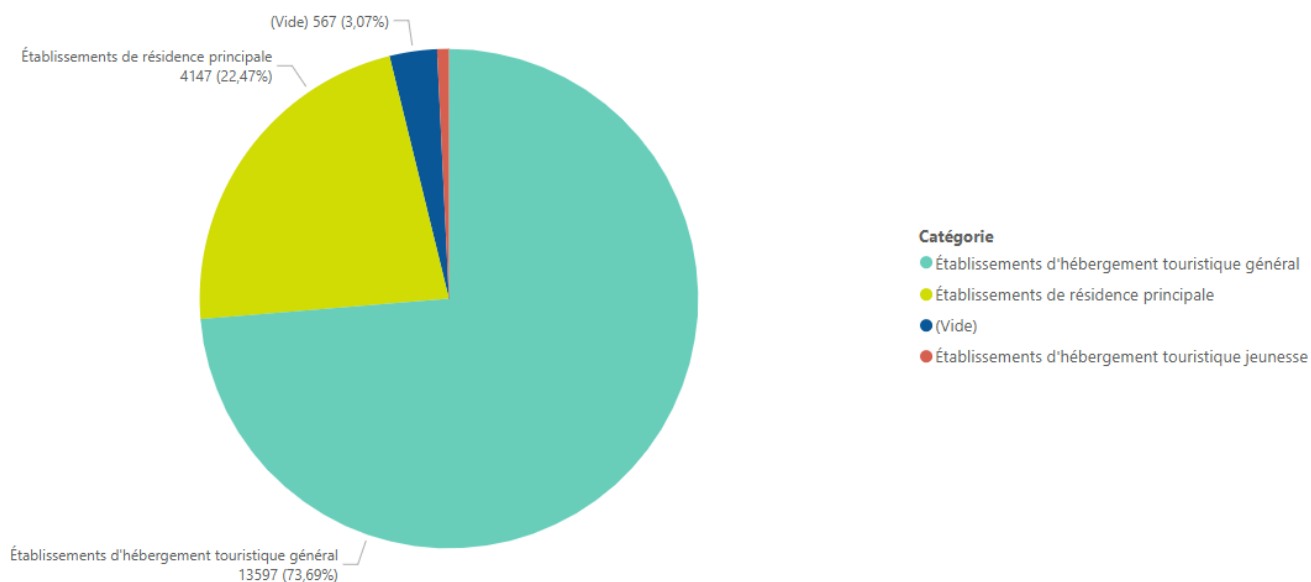


Dans le graphique ci-dessus, les unités d'hébergement assujetties à la LHT (courte durée) et inscrites sur les plateformes sont réparties par catégorie d'hébergement et par région, illustrant la situation partout au Québec. Le chiffre est plus bas que lors de la première étude, car nous avons raffiné notre méthodologie. En effet, nous avons concentré notre analyse sur les propriétés louées au mois de février 2025, afin de nous assurer de la conformité à une période précise en utilisant un filtre plus approprié, soit la location de l'unité dans le dernier mois plutôt que la disponibilité dans la dernière année.

En effet, considérer la conformité d'une offre d'hébergement pour une unité disponible constatée dans le mois courant plutôt que la conformité constatée il y a plusieurs mois nous permet de réduire le risque de faux positifs. Ainsi, nous gagnons en précision en retirant des unités inactives au moment de l'analyse. Le fait de ne conserver que les unités louées le mois précédent nous assure que l'établissement est actif.

Graphique 6 Offre par catégorie d'établissement

(Note : la catégorie « vide » regroupe les offres pour lesquelles aucune correspondance n'a été trouvée avec un numéro d'enregistrement de la CITQ ou pour lesquelles le numéro d'enregistrement était manquant.)



La grande majorité (73,7 %) des unités d'hébergement disponibles se trouve dans la catégorie des établissements d'hébergement touristique général (notamment des hôtels, des gîtes, des résidences et des chalets touristiques de type commercial). Suivent les établissements de résidence principale (22,5 %) et les établissements d'hébergement touristique jeunesse (1 %). La part vide (3,1 %) représente les annonces pour lesquelles aucune correspondance n'a été trouvée avec un numéro d'enregistrement de la CITQ ou pour lesquelles le numéro d'enregistrement était manquant. Selon nos observations, la non-conformité est plus présente dans la catégorie des résidences principales.

PORTRAIT DE LA CONFORMITÉ PRIMAIRE

Comme mentionné précédemment, la conformité primaire est la vérification de la présence d'une concordance entre le numéro d'enregistrement disponible sur AirDNA, et la validation de la conformité avec les outils du MTO.

De prime abord, la conformité primaire constatée par l'analyse des données fournies par AirDNA est généralement excellente.

Pour l'ensemble des inscriptions (18 452), un nombre limité (724) apparaît non conforme par présomption simple. Pour l'ensemble du Québec, le taux de conformité avoisine les 96 %.

Il est donc possible d'affirmer que la nouvelle réglementation a eu pour effet d'inciter la presque totalité des propriétaires à ajouter un numéro d'enregistrement valide dans leur inscription, selon les données recueillies lors de la présente analyse. Il s'agit d'une amélioration importante sur la situation antérieure au resserrement de la LHT.

Quoique la conformité primaire soit quasi universelle dans la majorité des régions, le portrait demeure contrasté à certains endroits, notamment pour le territoire de Montréal.

Graphique 7
Part de la conformité primaire

Conformité primaire

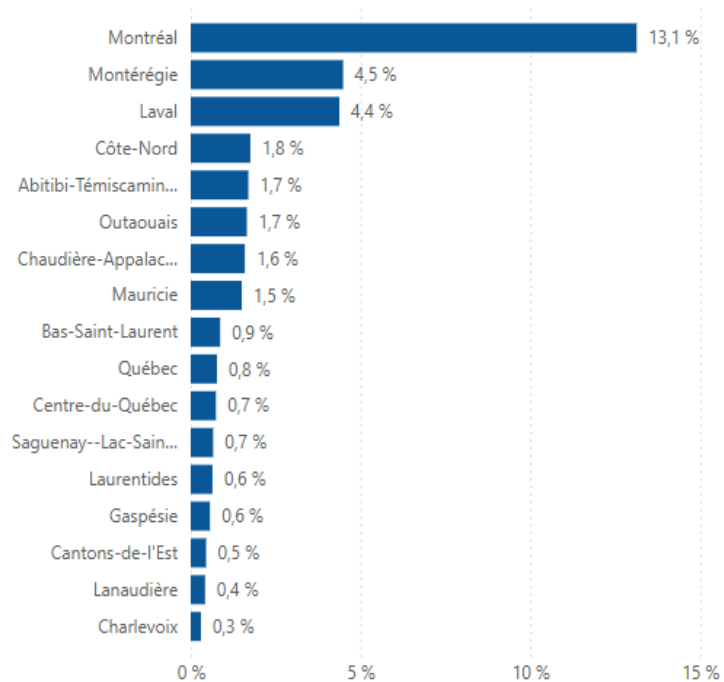


Tableau 1
Conformité primaire, par région

Conformité primaire

Région déclarée sur AirDNA	Annulé, expiré & numéro manquant/sans correspondance	En vigueur	Total
			▼
Montréal	586	3877	4463
Laurentides	19	2954	2973
Québec	21	2705	2726
Cantons-de-l'Est	7	1545	1552
Lanaudière	5	1185	1190
Charlevoix	3	999	1002
Outaouais	14	834	848
Montérégie	30	639	669
Chaudière-Appalaches	10	618	628
Saguenay--Lac-Saint-Jean	4	604	608
Mauricie	9	590	599
Gaspésie	2	352	354
Bas-Saint-Laurent	3	344	347
Laval	7	153	160
Centre-du-Québec	1	134	135
Abitibi-Témiscamingue	2	116	118
Côte-Nord	1	56	57
Îles-de-la-Madeleine		17	17
Baie-James et Eeyou Istchee		6	6
Total	724	17728	18452

Ratio de non-conformité primaire, par région



De manière générale, la conformité primaire, qui est confirmée par la présence d'un numéro valide dans une offre, est excellente, c'est-à-dire qu'elle se situe à plus de 96 %. Cependant, nous avons noté que les offres qui ne répondent pas aux critères de conformité primaire sont situées dans une proportion importante à Montréal, ce qui démontre une problématique locale spécifique nécessitant une attention particulière.

Les paragraphes suivants présentent des éléments observés en lien avec la conformité secondaire, c'est-à-dire des situations qui ne relèvent pas directement du respect de l'obligation d'enregistrement, mais permettent d'affiner l'analyse de l'encadrement de l'offre d'hébergement et de contribuer à accroître la conformité.

LA CONFORMITÉ SECONDAIRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU QUÉBEC

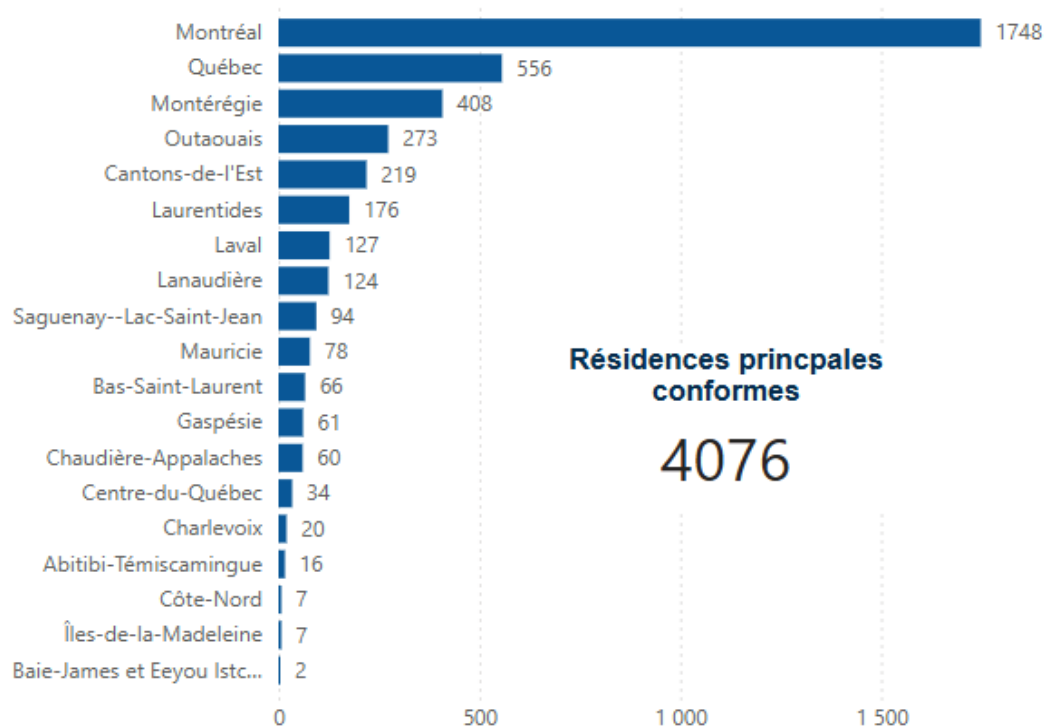
La conformité secondaire, c'est-à-dire la conformité aux obligations relatives à la diffusion d'une offre d'hébergement et à l'affichage du numéro d'enregistrement, nécessite des analyses supplémentaires. Ainsi, une fois la conformité primaire confirmée, nous avons pris les inscriptions valides et leur avons fait passer des tests supplémentaires (18 452 annonces). Rappelons que nous avons déterminé plus haut que 724 offres potentiellement non valides ont mené à une location en février 2025.

Conformité des établissements de résidence principale

Comme mentionné précédemment, l'analyse actuelle se distingue de celle réalisée pour février 2024, laquelle portait exclusivement sur les logements entiers. Grâce au raffinement de notre méthodologie, elle inclut désormais l'ensemble des types de location, qu'il s'agisse de logements complets ou de chambres. Cette approche élargie permet ainsi de dresser un portrait plus exhaustif du parc d'hébergement, incluant notamment les résidences principales.

Les résidences principales représentent une composante importante de l'offre d'hébergement touristique. Elles permettent à des citoyennes et des citoyens de louer leur résidence principale à des fins touristiques, conformément aux paramètres définis par la LHT. En août 2024, on recensait 4 076 offres conformes relevant de cette catégorie, incluant tous les types de location d'une durée de 31 jours ou moins, et assujetties à la LHT. Ces offres étaient réparties dans les différentes régions du Québec, comme l'illustre le Graphique 9.

Graphique 9
Répartition régionale de l'offre en établissements de résidence principale



Pour ce qui est des résidences principales, au-delà de la présence d'un numéro d'enregistrement valide, nous devons nous assurer que le numéro n'est utilisé que pour une seule annonce afin de valider la conformité secondaire.

En effet, la définition d'un établissement de résidence principale selon le premier alinéa du paragraphe 1° de l'article 1 du *Règlement sur l'hébergement touristique* est la suivante : « établissements où **est offert, au moyen d'une seule réservation**, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place »³.

Nous estimons le nombre d'annonces potentiellement non conformes pour l'offre excédentaire à 864 sur le territoire du Québec.

³ Dans les faits, rien n'empêche la personne exploitant un établissement de résidence principale de mettre en ligne une offre pour une chambre seulement dans sa résidence principale et une autre offre pour la résidence principale en entier. Ce n'est pas le nombre d'offres d'hébergement qui compte, mais bien le fait de ne louer qu'à une seule personne ou un seul groupe de personnes liées à la fois. C'est une autre raison qui nous fait penser que le nombre d'annonces non conformes pourrait être surestimé.

Près de 430 titulaires de certificats ont utilisé un numéro d'enregistrement de résidence principale pour plus d'une offre d'hébergement touristique. Dans certains cas, pour une seule propriété, près de 12 unités supplémentaires ont été rendues disponibles.

Important : À noter que nous jugeons que le nombre d'offres excédentaires affiché plus haut est probablement surévalué. L'analyse plus approfondie d'un échantillon de celles-ci illustre qu'il peut y avoir des explications justifiant l'utilisation d'un même numéro pour plus d'une offre d'hébergement, et ce, de manière conforme. Par exemple, il peut exister certains doublons ou des annonces peuvent avoir été mises en ligne dans plus d'une langue⁴.

Cependant, dans ce même échantillon, nous avons identifié 317 certificats problématiques :

- 146 numéros d'enregistrement avec un nombre de jours de location supérieur à 182, et jusqu'à 365 jours dans les 12 derniers mois.
 - 171 numéros d'enregistrement (648 annonces) avec un nombre de jours de location supérieur à 365 jours dans les 12 derniers mois, dont 70 numéros d'enregistrement (262 annonces) comptabilisant entre 500 et 1 000 jours de location dans les 12 derniers mois,
 - dont 25 numéros d'enregistrement (186 annonces) comptabilisant plus de 1 000 jours de réservation au cours des 12 derniers mois.

Le nombre de jours de réservation dans une année n'est pas un critère défini dans la Loi. Cependant, nous pouvons émettre une hypothèse qu'un établissement de résidence principale avec un nombre de jours de réservation plus élevé que le nombre de jours dans une année a fort probablement été loué à plus d'un groupe apparenté pendant au moins une journée.

Conséquemment, nous pouvons identifier, avec plus de critères de vérification, que ces 317 certificats d'enregistrement présentent un risque plus élevé de fausse déclaration quant à la notion de résidence principale, soit en raison de la présomption simple de non-occupation par les propriétaires, soit par la location de multiples unités à des locataires non apparentés au même moment. Encore une fois, seule une enquête en bonne et due forme pourrait statuer sur la conformité de ces établissements, mais notre méthodologie permet tout de même d'identifier des établissements plus « à risque » que d'autres. Soulignons que le MTO alimente en continu Revenu Québec avec les dossiers potentiellement non conformes.

Conformité des établissements d'hébergement touristique général

La méthodologie améliorée contribue au raffinement des analyses effectuées dans la présente étude en permettant l'inclusion de l'ensemble des établissements d'hébergement touristique, toutes catégories confondues. L'intégration de la catégorie établissement d'hébergement touristique général est une nouveauté qui permet d'optimiser les possibilités de déceler des annonces potentiellement non conformes.

Nous avons donc élargi notre approche par rapport à la dernière analyse pour inclure un plus grand nombre d'établissements, ce qui a une incidence sur le nombre de possibilités de déceler des annonces contrevenantes.

⁴ De plus, il nous est impossible de déterminer directement si les offres rendues disponibles le sont de manière exclusive (ce qui est permis) ou de manière simultanée (ce qui est interdit).

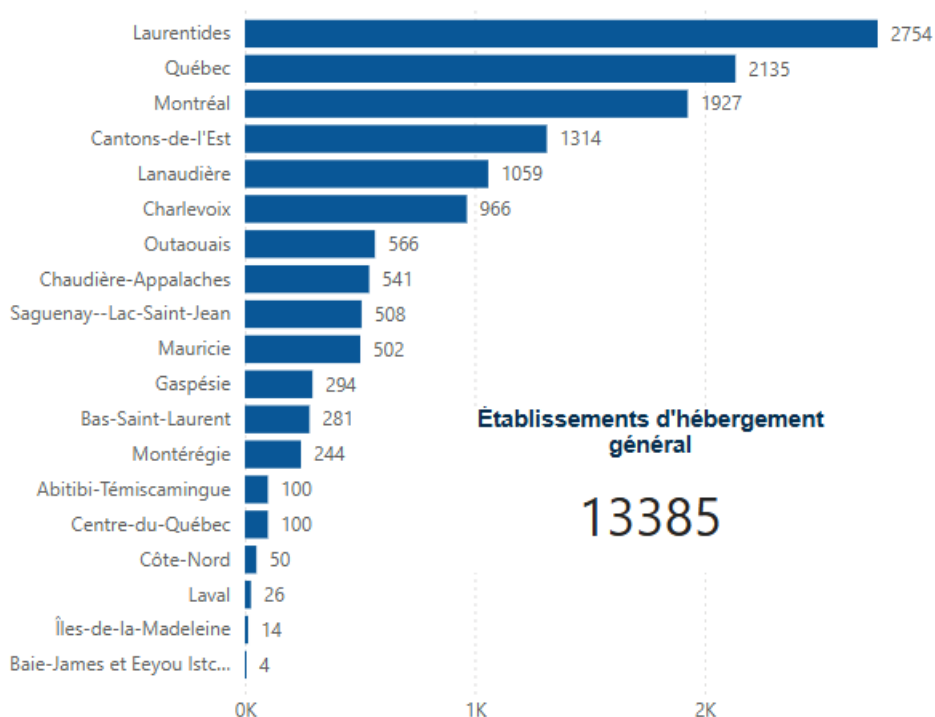
La catégorie d'établissements d'hébergement touristique général inclut les types suivants :

- Chalets, appartements et résidences de tourisme;
- Hôtels;
- Gîtes touristiques;
- Centres de vacances;
- Auberges de jeunesse;
- Résidences étudiantes et autres types d'hébergement.

De la même manière que pour les résidences principales, nous pouvons comparer le nombre d'unités prévues en comparant les numéros d'enregistrement et le nombre d'offres publiées sur les plateformes. Contrairement à l'étude précédente, nous incluons tous les types de locations (logements entiers et chambres privées ou partagées), ce qui fait augmenter aussi notre nombre d'observations.

Voici le portrait des offres disponibles pour les établissements touristiques généraux :

Graphique 10
Portrait régional de l'offre pour les établissements d'hébergement touristique général



De ce nombre, un total de 702 offres, concernant 432 établissements, est en excès potentiel de la capacité déclarée lors de l'enregistrement, tel qu'illustré dans le tableau ci-dessous. Le total inclut tous les établissements potentiellement non conformes.

Tableau 2
Offres excédentaires par rapport à la capacité déclarée lors de l'enregistrement
pour l'hébergement touristique général

Région touristique CITQ	Nombre d'enregistrements	Unités excédentaires
Montréal	77	230
Laurentides	86	109
Québec	58	86
Charlevoix	60	68
Cantons-de-l'Est	35	46
Lanaudière	32	36
Montérégie	18	34
Outaouais	12	23
Chaudière-Appalaches	15	18
Mauricie	14	16
Saguenay--Lac-Saint-Jean	10	14
Gaspésie	6	10
Bas-Saint-Laurent	7	9
Laval	2	3
Total	432	702

Conséquemment, nous pouvons affirmer que, selon les informations que nous détenons, environ 5,2 % des offres (702 offres sur 13 385 unités affichées) de la catégorie de l'hébergement touristique général sont potentiellement en infraction.

Concordance régionale entre l'offre sur les plateformes et l'enregistrement auprès de la CITQ

La majorité des offres recensées par AirDNA n'incluent pas la localisation exacte, l'adresse n'étant pas disponible.

L'indicateur géographique disponible est la latitude et la longitude approximative. Il est donc difficile d'avoir un point géographique permettant d'identifier précisément une adresse. De plus, la table de validation des données d'enregistrement contient aussi des valeurs approximatives. Conséquemment, il est impossible pour le moment de faire une analyse plus fine de correspondance entre le lieu publié et la localisation déclarée lors de l'enregistrement. Nous travaillons présentement à l'amélioration de notre méthodologie et nous croyons qu'il sera possible de générer un indicateur encore plus fiable de concordance géographique dans un futur rapproché.

Toutefois, nous sommes quand même en mesure d'identifier les cas où la région touristique liée au numéro d'enregistrement et celle inscrite dans les offres ne concordent pas. Par exemple, nous avons décelé des cas où la région déclarée lors de l'enregistrement est Québec, alors que l'unité présentée dans l'offre est localisée à Montréal.

Tableau 3
Non-concordance entre la région déclarée lors de l'enregistrement
et la région apparaissant dans l'offre sur les plateformes

Région de l'offre sur les plateformes												Total
Région de l'enregistrement	Bas-Saint-Laurent	Cantons-de-l'Est	Lanaudière	Laurentides	Laval	Mauricie	Montréal	Montréal	Outaouais	Québec	Saguenay-- Lac-Saint-Jean	
Cantons-de-l'Est	1			1				37				39
Québec				4			1	23	1			29
Outaouais							2	26				28
Montréal		1		1	1			18				21
Laurentides			1		1		1	15	1	1		20
Lanaudière		2		4		1	1	9				17
Gaspésie							1	13			1	15
Bas-Saint-Laurent			2					8				10
Saguenay--Lac-Saint-Jean				1				7				8
Chaudière-Appalaches	1							6				7
Mauricie								5	1			6
Îles-de-la-Madeleine								4				4
Abitibi-Témiscamingue								3				3
Côte-Nord								3				3
Montréal				2			1					3
Charlevoix								2				2
Laval								2				2
Total	2	3	3	13	2	1	7	181	3	1	1	217

En tout, dans 217 offres, la région déclarée lors de l'enregistrement et la région de publication ne concordent pas. De nombreuses annonces à Montréal sont associées à un enregistrement dans une autre région, ce qui contrevient aux conditions d'enregistrement des établissements. Pourtant, les outils de vérification offerts par les plateformes permettent aux personnes exploitantes de confirmer avec précision l'adresse de l'unité affichée.

Récapitulatif des offres d'hébergement touristiques potentiellement non conformes

Tableau 4

Récapitulatif des annonces potentiellement non conformes diffusées en février et mars 2025 sur Airbnb et Vrbo

CONFORMITÉ PRIMAIRE (INCLUANT TOUS LES TYPES D'UNITÉS)	
Offres publiées	18 452 offres
Présomption simple de non-conformité primaire	724 offres
Taux de présomption simple de conformité primaire	96,1 %
Offres conformes (primaire)	17 728
CONCORDANCE RÉGIONALE (TOUTES CATÉGORIES ET TOUS TYPES DE LOCATIONS)	
Offres publiées	17 728
Présomption simple de non-conformité secondaire	217 offres
Taux de présomption simple de non-conformité secondaire	1,4 %
Offres conformes (primaire et concordance régionale)	17 511 ⁵
RÉSIDENCES PRINCIPALES (TOUS TYPES DE LOCATIONS)	
Offres publiées	4 076 offres
Présomption simple de non-conformité secondaire	864 offres
Taux de présomption simple de conformité primaire	78,8 %
HÉBERGEMENT TOURISTIQUE GÉNÉRAL (TOUS TYPES DE LOCATIONS)	
Offres publiées	13 385 offres
Présomption simple de non-conformité secondaire	702 offres
Taux de présomption simple de conformité primaire	94 %
TOTAL	
Offres publiées	18 452 offres
Présomption simple de non-conformité primaire et secondaire	2 290 offres
Taux de présomption simple de conformité	87,6 %

⁵ L'écart entre le total de 17 511 et la somme de 4 076 et 13 385 (17 461) s'explique par les 50 établissements jeunesse inscrits sur Airbnb et VRBO.

CONCLUSION

L'analyse des données provenant d'une source tierce et concernant les inscriptions apparaissant sur Airbnb et Vrbo de manière concomitante indique un taux de conformité primaire et secondaire estimé à 87,6 %. Cela illustre que les effets des derniers resserrements législatifs et réglementaires en hébergement touristique se maintiennent et que la très grande majorité des offres d'hébergement mises en ligne sur ces plateformes sont dorénavant conformes.

Bien que le taux de conformité affiché dans la présente étude diffère de celui publié en février 2024, nous estimons que les deux résultats demeurent globalement comparables. Cette variation s'explique notamment par les modifications apportées à la méthodologie. La légère hausse du nombre d'offres d'hébergement touristique potentiellement non conformes pourrait ainsi résulter de ces améliorations méthodologiques ou, plus largement, découler de l'élargissement et du raffinement des analyses menées.

Puisque certaines offres d'hébergement touristique continuent d'être publiées sans numéro d'enregistrement valide ou avec un numéro ne correspondant pas à l'établissement offert en location, une vigilance soutenue demeure néanmoins requise.

Cela dit, le cadre en matière d'hébergement touristique a été conçu de manière à s'adapter à l'évolution du secteur et aux défis liés à son application. Ainsi, le MTO poursuivra les réflexions et travaux à cet égard, en vue d'augmenter le taux de conformité.

